

Merikarvian rantayleiskaavan muutos Kärmesnokka kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit

Kaavamuutosalue sijaitsee Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetussa maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Viitaten Satakunnan museon lausuntoon, inventointia on päivitetty 2023.

ELY-keskus on luonnosvaiheessa kommentoinut, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maisema-arvojen turvaamiseksi kaavassa tulee ohjata rakentamista tarkemmin esimerkiksi määrän, koon, sijoittelun ja maisemaan sopeutumisen osalta. ELY-keskus toteaa myös ehdotusvaiheessa, että kun kaava toimii pääasiallisena rakentamista ohjaavana työkaluna alueella, tulee siinä olla riittävät määräykset rakentamisesta. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa ei ole määrätty esimerkiksi AP-alueen rakennusoikeudesta. ELY-keskus toteaa, että rakennusoikeus on seikka, josta on luontevaa määrätä kaavalla. Tässä ja vastaavissa vanhan rantayleiskaavan muutoksissa rakennusoikeuksista olisi hyvä määrätä kaavassa.

Vastine

Kaavamuutoksissa on pyritty käyttämään rantayleiskaavassa jo aiemmin käytettyjä määräyksiä, jottei kaavamääräysten määrä kasva kaavan tulkinnan kannalta liian isoksi. Merikarvian rantayleiskaavan muutoksissa vanhat asuinpaikat on aina tulkittu täydellä rakennusoikeudella. Rakennusvalvonta ohjaa rakentamista rakennuslupavaiheessa ympäristöön sopivaksi.

Satakuntaliiton lausunto

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaselostukseen on lisätty arvio lähiympäristön rakennuskannan kulttuuriympäristöllisistä arvoista ja arvio lähiympäristön rakennuskannan vaikutuksesta nyt laadinnassa olevan kaavan määräyksiin. Arvioinnin perusteella on todettu, että lähiympäristön rakennuskannalla ei ole sellaisia kulttuuriympäristöllisiä arvoja, jotka edellyttäisivät kaavassa erityismääräyksiä. Kaavaratkaisua ei ole muutettu eikä kaavaselostusta muuten täydennetty.

Lausuntoihin annetuissa vastineissa ei ole otettu kantaa Satakuntaliiton lausunnon muihin kohtiin. Satakuntaliitto esitti näkökulmia loma-asumisen rakennuspaikkojen muuttamiseen vakituiseen asumiskäyttöön ja rakennusoikeuden määrän esittämiseen kaavassa. Satakuntaliitto uudistaa luonnosvaiheen lausuntonsa näiltä osin ja korostaa, että kokonaisvaltainen tarkastelu loma-asumisen muuttamisesta pysyväksi asumiseksi on erityisen tärkeää Merikarvialla, koska kaavaselostuksessakin todetaan, että ”Merikarvian kunnan näkemyksen mukaan kunnassa on aina asuttu myös meren rannalla ja sen tulisi olla mahdollista myös nyt ja tulevaisuudessa.”

Satakuntaliitto korostaa, että loma-asumisen rakennuspaikkojen muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ja huomioida rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksissa maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ratkaisun mitoittamiseen, perusteluihin ja vaikutusten arviointiin. Merikarvian rantayleiskaavan muutoksen tueksi ei ole esitetty mitoituslaskelmaa, josta kävisi ilmi, miten rakennusoikeus on alueella muodostunut ja miten se on yleiskaavaa laadittaessa jaettu maanomistajille.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta tulee aina tarkastella kunkin rakennuspaikan ominaisuuksista lähtien. Oleellisia tarkasteltavia asioita ovat mm. alueen tukeutuminen lähialueen vakituiseen asumiseen, peruspalvelujen sijainti, alueen tieyhteydet (teiden kunnossapito, leveys ja kantavuus), palo- ja pelastusajoneuvojen toiminnan mahdollisuudet, vesihuolto ja jätevesien käsittely ja asuinrakennusten tekniset vaatimukset.

Kaavakartalla ei ole osoitettu muodostuvan asuinpientalojen korttelialueen enimmäisrakennusoikeutta. Kaavaselostuksen mukaan käytettävissä oleva rakennusoikeus määräytyy Merikarvian rantayleiskaavassa kunnan rakennusjärjestyksen perusteella. Tässä kaavamutoksessa lomarakennuspaikan rakennusoikeuden määrä voisi olla rakennusjärjestyksen mukaan noin 700k-m². Satakuntaliiton näkemyksen mukaan rantayleiskaavassa tulee osoittaa rakennusoikeuden määrä, jotta voidaan arvioida kaavan vaikutuksia lähiympäristöön riittävällä tavalla. Lisäksi rakennusoikeuden merkitseminen kaavakarttaan edistäisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Merikarvian rantaosayleiskaavaa tulee tarkistaa ja uudistaa tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina, eikä vain yksi rakennuspaikka kerrallaan. Laajempina kokonaisuuksina voidaan tarkastella pysyvän asumisen sijoittamista kuntatalouden näkökulmasta ja arvioida pysyvien asuinpaikkojen muodostamien kokonaisuuksien vaikutuksia.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan suunnittelualueen pohjoispuolella oleva RA-alue tulee olla selvyyden vuoksi kokonaisuudessaan mukana kaavamuutoksessa. Muutoksella on vaikutusta myös RA-4 alueen rakennuspaikkojen lukumäärään. Selvyyden vuoksi tulisi myös ympäröivän alueen merkinnät näkyä kaavakartalla.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavojen nojalla Merikarvian kunnan Kärmesnokka Kööriä/Killinkari rantayleiskaavan muutoksesta muuta lausuttavaa.

Vastine

Kaavamuutoksissa on pyritty käyttämään rantayleiskaavassa jo aiemmin käytettyjä määräyksiä, jottei kaavamääräysten määrä kasva kaavan tulkin kannalta liian isoksi. Merikarvian rantayleiskaavan muutoksissa vanhat asuinpaikat on aina tulkittu täydellä rakennusoikeudella. Rakennusvalvonta ohjaa rakentamista rakennuslupavaiheessa ympäristöön sopivaksi.

Jäljelle jäävän RA-alueen rakennuspaikkojen määrää osoittava merkintä tarkistetaan kaavayhdistelmän päivityksen yhteydessä.

Merikarvian ranta-alueilla on ollut asutusta runsaasti jo 1900 luvun alkupuolella. Asutuksen määrä on välillä vähentynyt ranta-alueilla ja tällä hetkellä se on taas lisääntymässä. Tämä johtuu yhteiskunnassa tapahtuvista muutoksista, jotka ohjaavat asumista. Asumisen mahdollisuuksia on Merikarvialla arvioitu lähialueen vakituisen asumisen, liikenneyhteyksien, palveluiden, vesi- ja jätevesihuollon kannalta. Merikarvian kunta ei näe rannalle sijoittuvaa asutusta kunnalle taloudellisena rasitteena. Merikarvian kunnan näkemyksen mukaan kunnassa on aina asuttu myös merenrannalla ja sen tulisi olla mahdollista myös nyt ja tulevaisuudessa. Kunnan tai muiden viranomaisten ei ole syytä rajoittaa ihmisten asumista meren rannalla.

Satakunnan museon lausunto

Satakunnan Museo on vastaanottanut kaavoittajan 12.10.2025 laatiman rakennuskannan arvioinnin. Arviointi perustuu kiinteistörekisterissä oleviin rakentamisvuosiin sekä alueen tarkasteluun kesällä 2025. Satakunnan Museo ei pidä tätä riittävänä, vaan olisi toivonut kuvia lähialueesta arvioinnin tueksi. Kiinteistörekisterissä olevat rakennusvuodet saattavat olla suuntaa-antavia, ja rakennuksen todellinen ikä vanhempi.

Kaavamääräyksissä ei edelleenkään ole määrätty rakennusoikeutta, vaikka voimassa olevassa rantakaavassa rakennusoikeus on määriteltä (kaavamääräyksen mukaan kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 140 k-m², josta lomarakennus enintään 80 k-m², sauna enintään 25 k-m², joiden lisäksi saa rakentaa enintään 35 k-m² tulisijattomia talousrakennuksia.).

Vastineessa todettiin, että ”rantayleiskaavan muutoksissa vanhat asuinpaikat on aina tulkittu täydellä rakennusoikeudella.” Rantakaavan laatimisen aikaan (1997) kohde on ollut vapaa-ajan asunto, mutta kaavaselostuksen mukaan mahdollisesti alkujaan vakinainen asuinpaikka. Satakunnan Museon näkemyksen mukaan kaavassa tulisi edelleen määritellä rakennusoikeus. Mikäli alueen luonne vapaa-ajan asumisesta muuttuu tulevaisuudessa laajemmin vakinaisen asumisen mahdollistavaksi, olisi tärkeää luoda jo nyt yhteneväiset käytännöt, jotka antavat suuntaa tulevalle.

Vaikutusten arvioinnissa 5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön todetaan, että ”Kaavamuutoksella ei lisätä tai siirretä rakennuspaikkoja. Rakentaminen voi lisääntyä asuinkäyttöön osoitetulla rakennuspaikalla. Itse kaava-alue tai sen lähiympäristö ei ole merkittävä rakennetun ympäristö arvojen osalta, joten kaavamuutoksella ei ole huomioitavaa vaikutusta rakennettuun ympäristöön.”

Satakunnan Museo huomauttaa, että alue on voimassa olevan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 (2019) mukaan edelleen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Vaikka vireillä olevassa maakuntakaavassa aluetta ei ole enää osoitettu aluetta maakunnallisesti merkittäväksi, kohteella voi olla paikallisia arvoja ja muutosta kiinteistöllä tulee peilata alueen rakennettuun ympäristöön.

Satakunnan Museo ei näe estettä rantayleiskaavan muutokselle, joka mahdollistaisi vakinaisen asumisen kiinteistöllä, mutta esittää, että kaavassa määritellään rakennusoikeus ja vaikutusten arviointia täydennetään.

Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen tulee lähettää viipymättä Satakunnan Museolle.

Vastine

Kaavamuutoksissa on pyritty käyttämään rantayleiskaavassa jo aiemmin käytettyjä määräyksiä, jottei kaavamääräysten määrä kasva kaavan tulkinnan kannalta liian isoksi. Merikarvian rantayleiskaavan muutoksissa vanhat asuinpaikat (joskus asuinkäytössä olleet) on aina tulkittu täydellä rakennusoikeudella. Merikarvian kunta ei lähde muuttamaan

tätä jo yli 20 vuotta sovellettua käytäntöä. Rakennusvalvonta ohjaa rakentamista rakennuslupavaiheessa ympäristöön sopivaksi.

Merikarvian ranta-alueilla on ollut asutusta runsaasti jo 1900 luvun alkupuolella. Asutuksen määrä on välillä vähentynyt ranta-alueilla ja tällä hetkellä se on taas lisääntymässä. Tämä johtuu yhteiskunnassa tapahtuvista muutoksista, jotka ohjaavat asumista. Asumisen mahdollisuuksia on Merikarvialla arvioitu lähialueen vakituisen asumisen, liikenneyhteyksien, palveluiden, vesi- ja jätevesihuollon kannalta. Merikarvian kunta ei näe rannalle sijoittuvaa asutusta kunnalle taloudellisena rasitteena. Merikarvian kunnan näkemyksen mukaan kunnassa on aina asuttu myös merenrannalla ja sen tulisi olla mahdollista myös nyt ja tulevaisuudessa. Kunnan tai muiden viranomaisten ei ole syytä rajoittaa ihmisten asumista meren rannalla.

Carunan kommentti

Caruna Oy:llä ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.

Vastine

Merkitään tiedoksi